

LA PLATA, 6 de julio de 2016

VISTO los artículos [1.887 inc. e\)](#), [2.087](#) y subsiguientes del [Código Civil y Comercial de la Nación](#) que regulan el Derecho Real de Tiempo Compartido, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 26.356 y el Decreto N° 760/2014 regulan los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (STTC);

Que la [Ley N° 26.994](#) aprobó el [Código Civil y Comercial de la Nación](#) derogando en su [artículo 3°](#) los Capítulos III, IV, V y IX de la Ley N° 26.356;

Que es parte de la esencia del Derecho Real de Tiempo Compartido del Código Civil y Comercial de la Nación, que una persona pueda afectar una cosa de su propiedad para su aprovechamiento periódico por parte de terceros;

Que en caso de tratarse de bienes inmuebles, la afectación al Derecho Real de Tiempo Compartido debe formalizarse por escritura pública ([artículo 2089 CCCN](#));

Que en el acto de afectación y como garantía para los futuros adquirentes o usuarios del Derecho Real de Tiempo Compartido, los bienes deben estar libres de gravámenes y restricciones al dominio que impidan su disposición por parte del propietario, debiendo para ello el notario interviniente solicitar los certificados de dominio e inhibiciones ([artículo 2091 CCCN](#));

Que el [Código Civil y Comercial de la Nación](#) establece una doble inscripción, ya que el instrumento de afectación debe ser inscripto en el Registro de la Propiedad y en el Registro de Prestadores y Establecimientos afectados al Sistema de Tiempo Compartido previsto en ley especial ([2092 CCCN](#), artículo 6 Ley N° 26.356 y artículo 6 Decreto N° 760/2014);

Que la inscripción del instrumento de afectación en el Registro de la Propiedad, no sólo determina la prohibición del propietario y del emprendedor de modificar el destino previsto en el instrumento, sino también la oponibilidad de los derechos de los usuarios de Tiempo Compartido, que no pueden ser alterados o disminuidos por sucesores particulares o universales, ni por terceros acreedores del propietario o del emprendedor, ni siquiera en caso de concurso o quiebra ([artículo 2093 CCCN](#));

Que deben publicitarse tanto la afectación al Derecho Real de Tiempo Compartido como el Derecho Real de los adquirentes de cada Unidad de Uso de Tiempo Compartido, al cual expresamente se le aplican las normas generales de los Derechos Reales ([artículos 2092](#) y [2101 CCCN](#));

Que por tratarse de un derecho que se incorpora al patrimonio de su titular, éste puede ser transmitido por actos inter vivos o mortis causa;

Que razones de técnica registral impulsan a determinar un modo particular de designar y ordenar cada una de las Unidades Temporales de Uso que se generan, adoptando un criterio similar al empleado en la Afectación a Propiedad Horizontal;

Que deviene necesario regular las nuevas situaciones jurídicas generadas con la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación mediante Disposiciones Técnico Registrales;

Que la Directora Provincial del Registro de la Propiedad, en uso de las facultades que le confiere el [artículo 52](#) del [Decreto Ley N° 11643/63](#), concordante con los artículos [53](#) y [54](#) del [Decreto N° 5479/65](#), ostenta la potestad de dictar Disposiciones Técnico Registrales;

Por ello,

LA DIRECTORA PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DISPONE

ARTÍCULO 1º. Al ingresar una Escritura de afectación al Derecho Real de Tiempo Compartido se calificarán los siguientes requisitos:

- a. Comparecencia y consentimiento del emprendedor, en el supuesto de que éste no fuere el titular de dominio;
- b. El o los inmuebles afectados deben estar libres de gravámenes y restricciones al dominio que impidan su disposición por parte del propietario;
- c. Que el titular registral, el emprendedor, el administrador y el comercializador no deben estar inhibidos;
- d. Plazo de afectación;
- e. Indicación de las Unidades Temporales de Uso si estuviere determinadas;
- f. Certificado catastral.

ARTICULO 2º. La anotación de la afectación al Régimen de Tiempo Compartido se publicitará en el rubro “Descripción del Bien” de la o de las inscripciones de dominio alcanzadas, consignando:

- “Afectación a Derecho Real de Tiempo Compartido. [Art. 2089](#) y ccds. [CCCN](#)”.
 - Datos del emprendedor. En el caso que el emprendedor coincida con el titular de dominio, deberá dejarse expresa constancia.
 - Plazo.
 - Cantidad de Unidades Temporales de Uso (UTU), si ya estuviere determinada.
 - Datos de estilo del cierre registral.
 - Dicha anotación deberá realizarse en todas las inscripciones alcanzadas por la afectación.
- Conforme al siguiente modelo:

“AFECTACIÓN A DERECHO REAL DE TIEMPO COMPARTIDO. [ART. 2087](#) y ccds. [CCCN](#)”. Por el término de(consignar plazo si estuviere determinado). Emprendedor...(consignar datos personales). Origina.....(consignar cantidad) de UTU).
Escrit. Nº del(fecha). Escrib Reg (nº y partido) F.S.Present. nº ... del

ARTICULO 3º. Por escritura pública, ya sea al momento de la afectación a Tiempo Compartido o posteriormente, pero siempre antes de la primera transmisión de una Unidad Temporal de Uso, para la determinación del objeto del derecho real que sobre ella recae y a los fines registrales, deberán identificarse en forma numérica y correlativa todas y cada una de las Unidades Temporales de Uso que se generen; ello con independencia de cualquier otra designación que pudieran tener a otros efectos.

ARTICULO 4º. Al momento en que se ruegue la inscripción del documento en el que se determinen las Unidades a las que hace referencia el artículo anterior, deberá acompañarse el Folio Real “TCB”, que consta en el ANEXO 1 de la presente, en el cual se identificará cada Unidad Temporal de Uso que se crea con su número respectivo.

ARTÍCULO 5°. En la primera escritura que tenga por finalidad la transmisión del Derecho Real de Tiempo Compartido sobre una Unidad Temporal de Uso se calificará:

- Que el titular dominial no esté inhibido.
- La constancia de que se ha dado cumplimiento a lo establecido en el [artículo 2092](#) del [CCCN](#).
- La determinación de la Unidad Temporal de Uso que se transmite y el plazo si lo hubiere.
- Que consten los datos identificatorios de rigor del o de los adquirentes de la Unidad de Uso, como así también del transmitente, causa de transmisión, monto de la operación y designación del inmueble al cual accede.

ARTÍCULO 6°. Cuando se ruegue la inscripción de la primera transmisión de cada Unidad Temporal de Uso, deberá acompañarse el Folio Real "TCA", que consta en el ANEXO 2 de la presente, correspondiente a la Unidad que se dispone. En el mismo se efectuará el asiento de estilo con todos los datos de rigor.

Conforme al siguiente modelo:

DERECHO REAL DE TIEMPO COMPARTIDO [ART. 2087](#) y ccds. [CCCN](#)

A f/ (datos personales).

Acto causal. Plazo:....

Escrit. N° ... del ... (fecha). Escrib. ... Reg. ... (N° y partido) s/ certif ... del ... (fecha)

F.S. (folio de seguridad)

Present. N° ... del ... (fecha)

En dicho folio se anotarán las posteriores transmisiones y derechos que pudieran afectar a la Unidad Temporal de Uso.

ARTÍCULO 7°. La extinción del Tiempo Compartido, a los fines de su inscripción, se instrumentará mediante Escritura Pública y procederá conforme las causales contempladas en el [artículo 2099](#) del [CCCN](#).

El asiento correspondiente se realizará por nota en el rubro "Descripción del bien" de la o de las inscripciones de dominio objeto del Derecho Real, consignando:

- "Extinción de Tiempo Compartido [Art. 2099](#) y ccds. [CCCN](#)";

- Datos del cierre registral.

Conforme al siguiente modelo:

DESAFECTACIÓN DE DERECHO REAL DE TIEMPO COMPARTIDO [ART. 2087](#) y

ccds. [CCCN](#)

Escrit. N° ... del ... (fecha). Escrib. ... Reg. ... (N° y partido) s/ certif ... del ... (fecha)

F.S. (folio de seguridad)

Present. N° ... del ... (fecha)

ARTÍCULO 8°. Aprobar los modelos de Folio Real "TCB" y "TCA", los cuales complementarán el o los Folios Reales afectados al Derecho Real de Tiempo Compartido.

ARTÍCULO 9°. Registrar como Disposición Técnico Registral. Comunicar a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, como así también al Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria y a todas las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Elevar a la Subsecretaría de Coordinación Económica. Poner en conocimiento del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y de los restantes Colegios de Profesionales interesados. Publicar en el Boletín Oficial y en el Sistema de información Normativa de la Provincia de Buenos Aires (S.I.N.B.A.). Cumplido, archivar.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 009

MARÍA DE LA PAZ DESSY
ABOGADA
Directora Provincial
Registro de la Propiedad
de la Provincia de Buenos Aires

ANEXO I

TCB		
MATRICULA	PARTIDO y (código)	
UTU	UTU	UTU
UTU	UTU	UTU
UTU	UTU	UTU

MATRÍCULA

PARTIDO Y (código)

TCB

UTU		UTU		UTU	
UTU		UTU		UTU	
UTU		UTU		UTU	
UTU		UTU		UTU	

ANEXO II

INSCRIPCIONES DE DOMINIOS AFECTADAS				TCA UTU			
Nomenclatura Catastral Nomenclatura Catastral Nomenclatura Catastral							
Adquirente del DR de TC	Otras Registraciones	Cancelaciones	Certificados				

Adquirente del DR de TC	Otras Registros	Cancelaciones	Certificados